

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska D. wniosła o nakazanie pozwanemu Z. J. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego na ul. (...) w D., a nadto o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że na mocy decyzji Urzędu Miejskiego

w D. dotyczącej przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 25 marca 1980 r. pozwany pozostawał najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Jako zaś najemca zobowiązany był uiszczać co miesiąc czynsz najmu wraz z pozostałymi opłatami z tytułu używania lokalu. Od pewnego czasu zaprzestał jednak regulowania czynszu najmu,

a łączne zadłużenie pozwanego z tego tytułu wraz z odsetkami wynosi kwotę 1 852,17 zł.

W tej sytuacji pismem z dnia 10 maja 2013 r. pozwany został wezwany do zapłaty zaległości

w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Ponieważ wezwanie pozostało bezskuteczne, w dniu 22 lipca 2013 r. (...) Sp. z o.o. w D. jako zarządca mieniem komunalnym, działając w imieniu powodowej Gminy, wypowiedział pozwanemu umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyczyną dokonanego wypowiedzenia była zwłoka z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Strona powodowa wskazała nadto, że pomimo upływu okresu wypowiedzenia, pozwany nie opróżnił przedmiotowego lokalu mieszkalnego, korzystając z niego w sposób bezumowny.

Pozwany nie stawił się na rozprawę wyznaczoną na dzień 20 sierpnia 2014 r., nie złożył żadnych wyjaśnień ani nie żądał przeprowadzenia rozprawy w jego nieobecności.

W związku z tym Sąd, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, wydał wyrok zaoczny uwzględniający powództwo (punkt I), orzekł o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego (punkt II) oraz zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III).

Pozwany wniósł sprzeciw od powyższego wyroku zaocznego, wnosząc o uchylenie tego wyroku i oddalenie powództwa, a nadto o zasądzenie od strony powodowej poniesionych kosztów postępowania. Podniósł w szczególności, że w 2011 r. był bezrobotny, a w tym czasie dla nowo otwartych małych i średnich firm na terenie wiejskim można było uzyskać dotację Unii Europejskiej, przy czym jednym z warunków było zameldowanie na wsi. Ponieważ nie był w stanie sprostać wszystkim koniecznym do uzyskania dotacji wymogom, nie z tego nie wyszło i obecnie został wymeldowany z pobytu czasowego wskazanego

w pozwie. Jego centrum życiowym jest i zawsze było sporne mieszkanie. Nadto zobowiązał się, że kwotę podstawową zadłużenia w wysokości 1 519,42 zł ureguluje w ciągu miesiąca od dnia wniesienia sprzeciwu. Z tych wszystkich zaś przyczyn pozew uważa za przedwczesny

i niezasadny.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego, w piśmie procesowym z dnia 16 grudnia

2014 r. strona powodowa podtrzymała stanowisko wyrażone w pozwie, w szczególności podnosząc, że przyczyną dokonanego wypowiedzenia umowy najmu była zwłoka z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności, a nie – jak twierdzi pozwany – niezamieszkiwanie

w spornym lokalu mieszkalnym, pozwany zaś przyznał, iż faktycznie zalega z płatnościami za czynsz.

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2014 r. pozwany dodatkowo oświadczył, że po wniesieniu sprzeciwu dokonał wpłat kwot: 800 zł w dniu 24 października 2014 r. i 1 200 zł

w dniu 16 grudnia 2014 r. na poczet zaległości czynszowych wskazanych w pozwie. Złożył też do akt zaświadczenie ZUS Inspektoratu w D. z dnia 16 grudnia 2014 r.

o wypłaconych zasiłkach/świadczeniach na okoliczność swojej sytuacji materialnej. Z kolei na rozprawie w dniu 09 stycznia 2015 r. oświadczył, że nie ma możliwości dokonania wpłaty tak dużego zadłużenia względem strony powodowej. Myślał, że wpłaty, których do tej pory dokonał, pokryły chociażby należność główną. Będzie czynił starania o jak najszybsze uregulowanie całości zadłużenia.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona powodowa Gmina Miejska D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku numer (...) przy ulicy (...) w D..

### **Okoliczność bezsporna.**

Decyzją Naczelnika Miasta D. z dnia 25 marca 1980 r. zezwolono pozwanemu Z. J. na zajęcie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, składającego się z dwóch pokoi i kuchni o ogólnej powierzchni użytkowej 54,30 m<sup>2</sup>, przy czym decyzja ta została wydana na czas nieokreślony, w związku z „przepisaniem” lokalu po śmierci matki pozwanego.

**Dowód:** kserokopia decyzji Naczelnika Miasta D. z dnia 25 marca 1980 r.

Pozwany jako najemca spornego lokalu mieszkalnego zobowiązany był do zapłaty na rzecz wynajmującego czynszu najmu oraz pozostałych opłat za używanie lokalu. Po pewnym czasie zaprzestał jednak regulowania czynszu najmu, zaś jego zadłużenie z tego tytułu systematycznie rosło.

W związku z tym pismem z dnia 10 maja 2013 r. (...) Sp. z o. o. w D., działając w imieniu powodowej Gminy, wezwał pozwanego do zapłaty należności ciężających na przedmiotowym lokalu mieszkalnym, które na dzień 30 kwietnia 2013 r. wynosiły kwotę 1 513,19 zł. Jednocześnie zaznaczył, że

w przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania, w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostanie wypowiedziana umowa najmu, a następnie sprawa skierowana na drogę sądową w celu wyegzekwowania należności i nakazania eksmisji.

Pismo to zostało doręczone pozwanemu per aviso w dniu 06 czerwca 2013 r.

**Dowód:** kserokopia wezwania do zapłaty z dnia 10 maja 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru wezwania.

Ponieważ pozwany nie spłacił tego zadłużenia, pismem z dnia 22 lipca 2013 r., doręczonym w dniu 08 sierpnia 2013 r., (...) Zarząd (...)

Sp. z o. o. w D., działając w imieniu powodowej Gminy, na mocy art. 11 pkt 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wypowiedział pozwanemu umowę najmu spornego lokalu mieszkalnego,

wskazując, iż umowa ta ulega rozwiązaniu po upływie miesiąca od daty doręczenia wypowiedzenia, na koniec następnego miesiąca kalendarzowego. Jako przyczynę wskazał zwłokę z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu oraz wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości, które na dzień 30 czerwca 2013 r. wynosiły kwotę 2 157,97 zł, przy miesięcznym wymiarze opłat 237,77 zł.

**Dowód:** kserokopia pisma (...) Sp. z o. o. w D. do pozwanego z dnia 22 lipca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru pisma. .

Na koniec kwietnia 2014 r. zadłużenie pozwanego z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu wynosiło wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie kwotę 1 852,17 zł.

**Dowód:** wykaz zaległości , zestawienie sald płatnika z dnia 20 maja 2014 r., rozliczenie dokumentów sprzedaży z dnia 20 maja 2014 r.

W toku postępowania w niniejszej sprawie pozwany dokonał wpłat kwot: 800 zł

w dniu 24 października 2014 r. i 1 200 zł w dniu 16 grudnia 2014 r. na poczet zaległości czynszowych wskazanych w pozwie.

**Dowód:** książeczka opłat przedłożona przez pozwanego do wglądu.

Po upływie terminu wypowiedzenia pozwany nie wyprowadził się z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Był zameldowany na pobyt czasowy w M. przy ul. (...). Pod tym adresem przebywał jednak tylko okresowo wraz z konkubina

i dziećmi.

Ostatnio jego stan zdrowia pogorszył się, w związku z tym miał wyznaczoną wizytę

w Klinice (...) we W.. Jest po operacji

by-pasów, ma niedomykalność zastawki, w związku z tym po wykonanej u niego 31 marca 2015 r. tomografii komputerowej zostanie poddany zabiegowi koronarografii.

Na dzisiaj pozwany został pozbawiony wszelkich środków finansowych

w związku z dokonaniem zajęcia przez komornika sądowego rachunku bankowego na poczet zaległych alimentów. Obecnie utrzymuje się ze świadczenia rehabilitacyjnego, z tym że po dokonaniu zajęcia pozostaje mu tylko kwota około 170 zł. Od lutego 2015 r. nie ponosi więc bieżących opłat za używanie spornego lokalu mieszkalnego. Nadpłatę z tytułu rozliczenia podatku od dochodów osobistych za 2014 rok chciał przeznaczyć na poczet tych zaległości, ale najprawdopodobniej okaże się to niemożliwe, gdyż kwota ta może być również zajęta przez komornika. Na utrzymaniu ma dwoje dzieci w wieku 15 lat i 18 lat, na których utrzymanie do tej pory łożył dobrowolnie, ale obecnie nie jest w stanie tego czynić. Ma zarejestrowaną działalność gospodarczą w zakresie handlu i usług, z tym że pobiera świadczenie rehabilitacyjne od czerwca 2014 r., które będzie mu przysługiwać do maja

2015 r.

**Dowód:** zaświadczenie ZUS Inspektoratu w D. z dnia 16 grudnia 2014 r.

o wypłaconych zasiłkach/świadczeniach, przedłożona do wglądu przez pozwanego dokumentacja medyczna ; przesłuchanie pozwanego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W związku z tym, zdaniem Sądu, podstawową kwestią wymagającą ustalenia

w niniejszej sprawie była okoliczność, czy pozwanemu przysługuje skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego objętego sporem.

W tym aspekcie należy zauważyć, że pozwanego łączył ze stroną powodową stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ulicy (...). Pismem z dnia 22 lipca 2013 r. (...) Sp. z o. o.

w D., działając w imieniu powodowej Gminy, na mocy art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wypowiedział jednak pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wskazując, że umowa ta ulega rozwiązaniu po upływie miesiąca od daty doręczenia wypowiedzenia, na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, a jako przyczynę wypowiedzenia wskazał zaleganie z opłatami za najem lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Według zaś przepisów art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r., poz. 150), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Określenie w wypowiedzeniu jego przyczyny ma ułatwić obronę przed eksmisją, gdyż wskazuje lokatorowi zarzuty, przed jakimi będzie się bronić. Enigmatyczne określenie tych przyczyn lub powołanie w wypowiedzeniu tylko artykułu ustawy nie spełnia wymagania skutecznego wypowiedzenia. Trzeba bowiem choćby skrótowo opisać zachowanie lokatora, które uzasadnia wypowiedzenie (A. Gola, L. Myczkowski, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2003, s. 56). Z kolei przepis art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy

o ochronie praw lokatorów (...), na który powołano się w wypowiedzeniu, przewiduje uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu nie później niż na miesiąc naprzód, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności – pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Przepis ten, jak wynika z literalnej jego wykładni, wymaga zatem dokonania przez wynajmującego określonych czynności uprzednich względem samego wypowiedzenia umowy, a mianowicie pisemnego uprzedzenia lokatora

o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczenia dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległych opłat.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że wszystkie powyższe przesłanki zostały spełnione, albowiem (...) Sp. z o. o. w D. pismem z dnia 10 maja 2013 r. wezwał pozwanego do zapłaty zaległości ciążyących na przedmiotowym lokalu mieszkalnym, zaznaczając jednocześnie, że w przypadku nieuregulowania tych zaległości w wyznaczonym terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania, w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zostanie wypowiedziana umowa najmu, a następnie sprawa skierowana na drogę sądową

w celu wyegzekwowania należności i nakazania eksmisji. Sąd ustalił także, iż we wskazanym wyżej terminie zaległości czynszowe nie zostały uregulowane, a nawet zaczęły one rosnąć,

w związku z dalszym brakiem wpłat z tego tytułu przez pozwanego. Powyższe wynikało wprost z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w postaci wykazu zaległości, zestawienia sald płatnika i rozliczenia dokumentów sprzedaży. W związku z tym (...) Sp. z o. o. w D., działając

w imieniu powodowej Gminy, na mocy powołanego przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy

o ochronie praw lokatorów (...) mógł zasadnie wypowiedzieć pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego ze wskazaniem, iż umowa najmu ulega rozwiązaniu po upływie miesiąca od daty doręczenia

wypowiedzenia, na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jako przyczynę wypowiedzenia podając zaleganie z opłatami za najem lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności – pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu oraz wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości. Nie ulega przy tym wątpliwości, jak już wyżej wskazano, że zarówno w chwili wezwania do zapłaty, jak i wypowiedzenia umowy najmu, zadłużenie pozwanego z tytułu czynszu najmu przekraczało trzy pełne okresy płatności. Oznacza to, iż wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami, a w związku z tym spowodowało wygaśnięcie opisanego stosunku najmu.

W związku zaś z tym, że pozwany wywodził swoje prawo do spornego lokalu mieszkalnego ze stosunku najmu łączącego go z powodową Gminą, z chwilą jego wygaśnięcia utracił on prawo do zamieszkiwania w nim. Oznacza to, że obecnie nie posiada on skutecznego względem strony powodowej uprawnienia do władania spornym lokalem mieszkalnym, a tym samym żądanie jego eksmisji z tego lokalu jest w pełni uzasadnione.

W związku z powyższym, w oparciu o przepis art. 347 k.p.c. i powołane wyżej przepisy, Sąd po ponownym rozpoznaniu sprawy utrzymał w mocy wyrok zaoczny w części, to jest w punktach I i III.

Zgodnie natomiast z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)

w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Przepis art. 14 ust. 3 powołanej ustawy stanowi z kolei, że sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W tym aspekcie Sąd ustalił, że pozwany obecnie pobiera świadczenie rehabilitacyjne, które będzie mu przysługiwać do maja 2015 r., z tym że po dokonanej zajęciu komorniczym pozostaje mu tylko kwota około 170 zł. Na utrzymaniu ma dwoje dzieci w wieku 15 lat i 18 lat, na których utrzymanie do tej poryłożył dobrowolnie, ale obecnie nie jest w stanie tego czynić. Sąd stwierdził także, że pozwany nie ma obecnie uprawnień do innego lokalu mieszkalnego, zwłaszcza do lokalu, w którym był zameldowany na pobyt czasowy, a tym samym nie ma możliwości zamieszkania gdzie indziej.

Z tych więc względów, mając też na uwadze wolę pozwanego uregulowania zaległości czynszowych, czego przejawem jest dokonanie wpłaty łącznej kwoty 2 000 zł na ten cel

w toku postępowania sądowego, należało uchylić powyższy wyrok zaoczny w części dotyczącej punktu II i orzec o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego. Jednocześnie, stosownie do przepisu art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), Sąd zobligowany był nakazać wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez powodową Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Należy jednocześnie wskazać, że o kosztach procesu zasądzonych wyrokiem zaocznym utrzymanym w mocy Sąd postanowił na podstawie przepisów art. 98 i 99 k.p.c. oraz § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (jedn. tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Według przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§ 3). Natomiast w świetle przepisu art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego zwraca się koszty

w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata. Do kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową należało zaś zaliczyć: wynagrodzenie radcy prawnego

w kwocie 120 zł oraz opłatę sądową od pozwu w kwocie 200 zł.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji wyroku.

Z/

1) odnotować;

2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. strony powodowej;

3) kal. 14 dni od doręczenia.

04.05.2015 r.